



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

09.02.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Schößler
Telefon: 492-2526
Schoessler@stadt-
muenster.de

Betrifft

Städtische Baugrundstücke in dem Baugebiet "Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch"
Vermarktung der Einfamilienhausgrundstücke

Beratungsfolge

02.03.2023	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
21.03.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
22.03.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
22.03.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Vermarktung von 53 Einfamilienhaus-Grundstücken in „Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch“ erfolgt parallel zur Baureifmachung.
2. Es werden 12 Baugrundstücke für Doppelhaushälften (Baufeld D) und 5 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (Baufeld E) im Wege des Erbbaurechts vergeben.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das Vermarktungskonzept, das die Mehrfamilienhaus-Baugrundstücke beinhaltet, bis spätestens im 1. Quartal 2024 zur Entscheidung vorgelegt wird. Im gleichen Zuge wird die Übertragung von Grundstücken an die Wohn- und Stadtbau vorgeschlagen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Mit diesem Beschluss sind keine finanziellen Auswirkungen verbunden. Die Verwaltung wird die finanziellen Auswirkungen durch beabsichtigte Grundstücksgeschäfte in den einzelnen Beschlussvorlagen darstellen.

Begründung:

Zu 1: Vermarktung zum vorgezogenen Zeitpunkt

Die Stadt Münster hat entsprechend den Regelungen der „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“ (V/0039/2014) in Münster-Amelsbüren den überwiegenden Teil des Planungsgebiets erworben. Der Bebauungsplan Nr. 578 „Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch“ ist am 23.03.2018 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für die Entwicklung eines neuen, ortsteilnahen Wohngebiets im Stadtteil Amelsbüren geschaffen. Gemäß Bebauungsplan sind im nördlichen Teil des Baugebiets Einfamilienhäuser und im südlichen Teil Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Kindertagesstätte für zwei Gruppen wird mittig im Baugebiet unmittelbar neben dem öffentlichen Spielplatz realisiert werden.

Zeitplan

Das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien beabsichtigt, in diesem Jahr einen Errichtungsbeschluss über den Neubau der maßnahmebedingten Kindertagesstätte vorzulegen. Die Planung des Spielplatzes erfolgt durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit erst mit Realisierung des Plangebietes, da die künftigen Bewohner*innen einbezogen werden sollen. Die Erschließungsarbeiten (Baureifmachung der Baugrundstücke) werden voraussichtlich Ende 2025 abgeschlossen sein.

Mit diesem Baugebiet soll im Rahmen eines Modellversuchs erstmals die Vermarktung der Einfamilienhaus-Grundstücke bereits während der Erschließungsphase durchgeführt werden und vor Ende der Erschließungsarbeiten abgeschlossen sein. Mit der parallelen Abfolge sollen die Prozesse zeitoptimiert ablaufen, um einen zügigeren Baustart für die zukünftigen Käufer*innen zu ermöglichen. Das Bewerbungsverfahren für die Baugrundstücke wird am 02.10.2023 beginnen.

Mit der vorgezogenen Vermarktung erhalten die Bewerber*innen frühzeitige Planungssicherheit, einen ausreichenden Vorlauf, die Bauvorhaben zu konkretisieren, die erforderlichen Bauanträge und ggf. Wohnraumförderanträge zu stellen. Idealerweise kann dann die Bauausführung nahtlos an das Ende der Erschließungsarbeiten anschließen. Außerdem wird das Ankaufsinteresse der Bevölkerung bereits zu einem frühen Zeitpunkt abgefragt. Diese parallelen Prozessschritte sind Neuland sowohl für die Verwaltung als auch die interessierte Bürgerschaft. Angesichts der volatilen Bauwirtschaft kann ein Erfolg zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden. Gleichwohl geht die Verwaltung davon aus, dass die große Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Münster diesen modellhaften Versuch rechtfertigen.

Vermarktung

Der Bebauungsplan sieht im städtischen Bereich insgesamt 61 Grundstücke für Einfamilienhäuser vor (17 Reihenhäuser, 24 Doppelhaushälften und 20 freistehende Einfamilienhäuser; s. Anlage). Mit Größen zwischen ca. 200 m² und ca. 580 m² bieten die Baugrundstücke Platz für unterschiedliche Haushaltsgrößen, insbesondere für Familien. Dabei sind fünf Grundstücke aus Ankaufsgeschäften der Stadt Münster gebunden und werden außerhalb des üblichen Bewerbungsverfahrens veräußert. Für die übrigen Grundstücke gilt:

Die Baugrundstücke werden entsprechend den „Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumbildung“ in der jeweils geltenden Fassung (letzte Änderung: V/0017/2022) vergeben. Danach erfolgt die Auswahl der Bewerbenden nach sozialen Kriterien (Münster als Arbeits-/ Wohnort, Ehrenamt, Kinder, Handicaps etc.). Die Kaufpreise sind dabei einkommensabhängig. Hierdurch wird auch Haushalten mit geringerem Einkommen die Bildung von Wohneigentum ermöglicht.

Für die Vermarktungen der einzelnen Grundstücke bzw. Grundstückspakete sind die aktuellen Bodenwerte zu ermitteln und auf deren Grundlage der Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss durch den Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft einzuholen.

Klimaschonendes Bauen

Auf dem Weg zu einer klimaneutralen Stadt wird bei Neubauvorhaben auf klimaschonende, energie- und ressourcensparende Ausführung größten Wert gelegt. Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird von den Bauherren eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe etc. erwartet.

Daher haben die Bauherren die Ratsbeschlüsse der Stadt Münster zum Neubau-Standard umzusetzen. Für den Neubau von Wohngebäuden gilt der Gebäudeenergiestandard „KfW-Effizienzhaus 40“ (V/0434/2021/2) sowie die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro Wohneinheit auf oder an dem Gebäude (V/0319/2022). Dieser Neubau-Standard wird in die Verträge verbindlich aufgenommen.

Öffentlich geförderte Mietreihenhäuser

Der Stadtteil Amelsbüren zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern verortet sind. Allerdings liegt der Anteil der Haushalte von Empfänger*innen von Sozialleistungen unter dem städtischen Durchschnittswert. Diese dringenden Wohnraumbedarfe sollen mit der Entstehung von 7 bis 8 öffentlich geförderten Mietreihenhäuser (Baufeld H) für Familien mit 3 bis 5 Kindern (oder mehr) abgedeckt werden, da die Unterbringung von kinderreichen Familien im Geschosswohnungsbau nicht optimal ist.

Die Vermarktung von geförderten Mietreihenhäuser richtet sich nicht nach den städtischen Vergaberichtlinien für Einfamilienhausgrundstücke. Vielmehr ist diese Hausgruppe wie ein Grundstück für Mehrfamilienhäuser zu betrachten. Die Vergabe richtet sich daher nach den Grundsätzen für Mehrfamilienhäuser in der jeweils geltenden Fassung (letzte Änderung: V/0261/2022) und wird im Vermarktungskonzept zusammen mit den Mehrfamilienhaus-Grundstücken berücksichtigt.

Zu 2.: Vergabe im Erbbaurecht

Gemäß dem Grundsatzbeschluss zu städtischen Erbbaurechten (V/0656/2019) werden Baugrundstücke für Einfamilienhäuser überwiegend verkauft. Grundstücke in strategisch bedeutsamer Lage (z. B. in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen) oder zusammenhängende Baufelder in größeren Baugebieten können auch als Erbbaurechte ausgewiesen werden. Aufgrund der aktuellen Marktlage (Inflation, Zins- und Baukostensteigerung, Fachkräftemangel) und den Erfahrungen aus anderen Vermarktungen und Konzeptvergaben wird deutlich, dass die Nachfrage nach Erbbaurechten gestiegen ist.

Folglich wird von der Möglichkeit auf den Baufeldern D (12 Doppelhaushälften) und E (5 freistehende Einfamilienhäuser) Gebrauch gemacht. Die beiden Baufelder befinden sich in der Nähe der Gemeinbedarfslfläche (Kita und soziale Einrichtung) und können perspektivisch strategisch bedeutsam werden für die städtische Bodenpolitik.

Daraus ergibt sich folgende Vermarktungsübersicht:

Anzahl der Grundstücke und Nutzung	Vertragspartner*innen	Vertragsart
31 Baugrundstücke für Selbstnutzer	Bewerbende mit höchster Punktzahl (soz. Kriterien)	Kaufvertrag
17 Baugrundstücke für Selbstnutzer	Bewerbende mit höchster Punktzahl (soz. Kriterien)	Erbbaurecht
5 Baugrundstücke	Bindung aus Ankaufsgeschäften der Stadt Münster	Kaufvertrag
7 - 8 öffentlich geförderte Mietreihenhäuser	Investierende / städtische Tochter	Kaufvertrag oder Erbbaurecht

Zu 3.: Weiteres Vorgehen im Baugebiet

Bezüglich der Grundstücke für Einfamilienhäuser werden die bereits laufenden Vermarktungsvorbereitungen fortgeführt. Das Vermarktungskonzept für das gesamte Baugebiet beinhaltet auch die 13 Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. Kindertagesstätte) sowie die öffentlich geförderten Mietreihen Häuser. Da das Baugebiet mehr als 70 öffentlich geförderte Wohneinheiten beinhalten wird, ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) vorab zu beteiligen.

Ein abgestimmtes Konzept ist insofern im 1. Quartal 2024 zu erwarten.

Mit dem Vermarktungskonzept wird sichergestellt, dass für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen Angebote geschaffen werden. Eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Entwicklung wird angestrebt.

Daraus folgend werden insbesondere folgende Eckpunkte Inhalt des Vermarktungskonzepts sein:

- Betrachtung der Bedarfe im Stadtteil Amelsbüren
- Quote bzw. Soll-Wert des öffentlich geförderten Geschosswohnungsbaus
- sozialverträgliche Verteilung und Verortung der unterschiedlichen Gruppen
 - öffentlich geförderter Wohnungsbau (Haushalte mit Kindern, Single-Haushalte inkl. Senior*innen, Menschen mit Behinderung, gemischte Haushalte)
 - frei finanzierter Wohnungsbau (keine Kleinstwohnungen mit hohem Fluktuationsrisiko)
 - Reservierung von Grundstücken für Gemeinschaftswohnformen
- Bildung von Grundstückspaketen zwecks zügigerem Baufortschritt und Erleichterung der Planung des Wohnungsmix sowie etwaiger Tiefgaragen zu Gunsten von Grünflächen

Das Vermarktungskonzept ist mit dem für die öffentlichen Wohnraumfördermittel zuständigen Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung und dem MHKBD NRW abzustimmen.

Mit dem Beschluss des Haushaltsbegleitantrags „Wohn + Stadtbau mit 50 Mio. Euro Eigenkapital stärken“ im Zuge der Etatberatungen zum Haushalt 2022 wird die Verwaltung u.a. beauftragt, der Wohn + Stadtbau GmbH (W + S) Grundstücke im Wert von 50 Mio. € zu übertragen. Die Grundstücke sollen von der W + S bebaut werden und in ihrem Eigentum bleiben. Daher wird in dem Vermarktungskonzept ein Vorschlag für die Übertragung weiterer Grundstücke an die W + S vorgelegt.

In Vertretung

gez.

Christine Zeller
Stadtkämmerin

Anlagen:

Anlage A

Anlage: Bebauungsplan vom 23.03.2018 mit Markierungen